

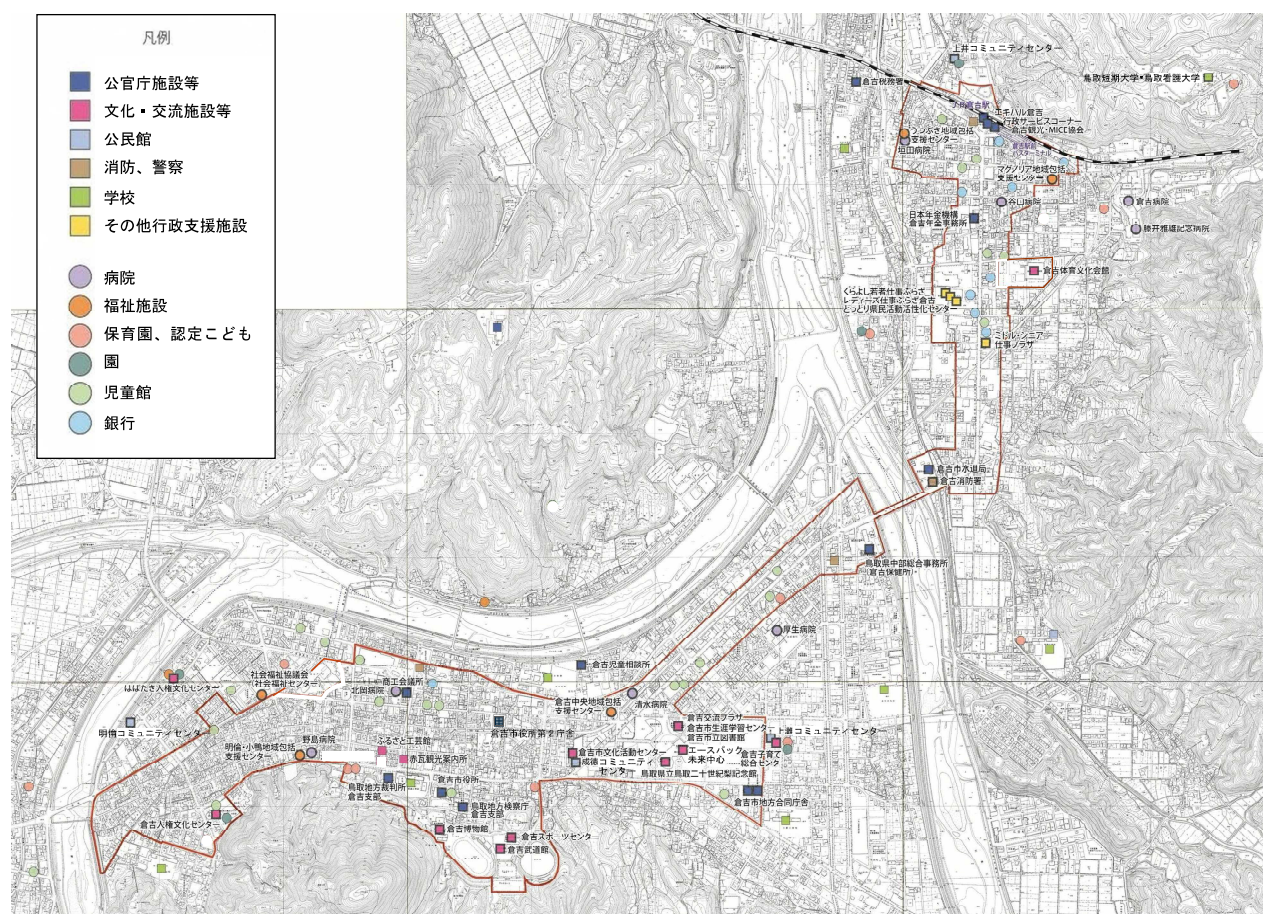
3) 都市機能

行政機関等の公共施設、病院や子育て支援施設等の医療・福祉施設、文化・スポーツ施設、教育施設等、各種の公共公益機能が中心市街地に集積していることに加え、金融機関やホテルなど、都市の中心性を示す指標とも捉えられる民間施設に関しても、高い集積がみられる状況にある。

駅周辺地区は、交通の拠点であるＪＲ倉吉駅の改良と一体に交流ホールや観光案内所、行政サービスコーナーなどが一体化された複合公共施設「エキパル倉吉」が整備されたことにより、鳥取県中部地域の中心都市・倉吉の広域的な玄関口としての役割を果たしているとともに、複合商業施設「パープルタウン」の施設内やその周辺に複数の公共的機関が集積するほか、ホテル、商業施設、飲食店等が集積している。

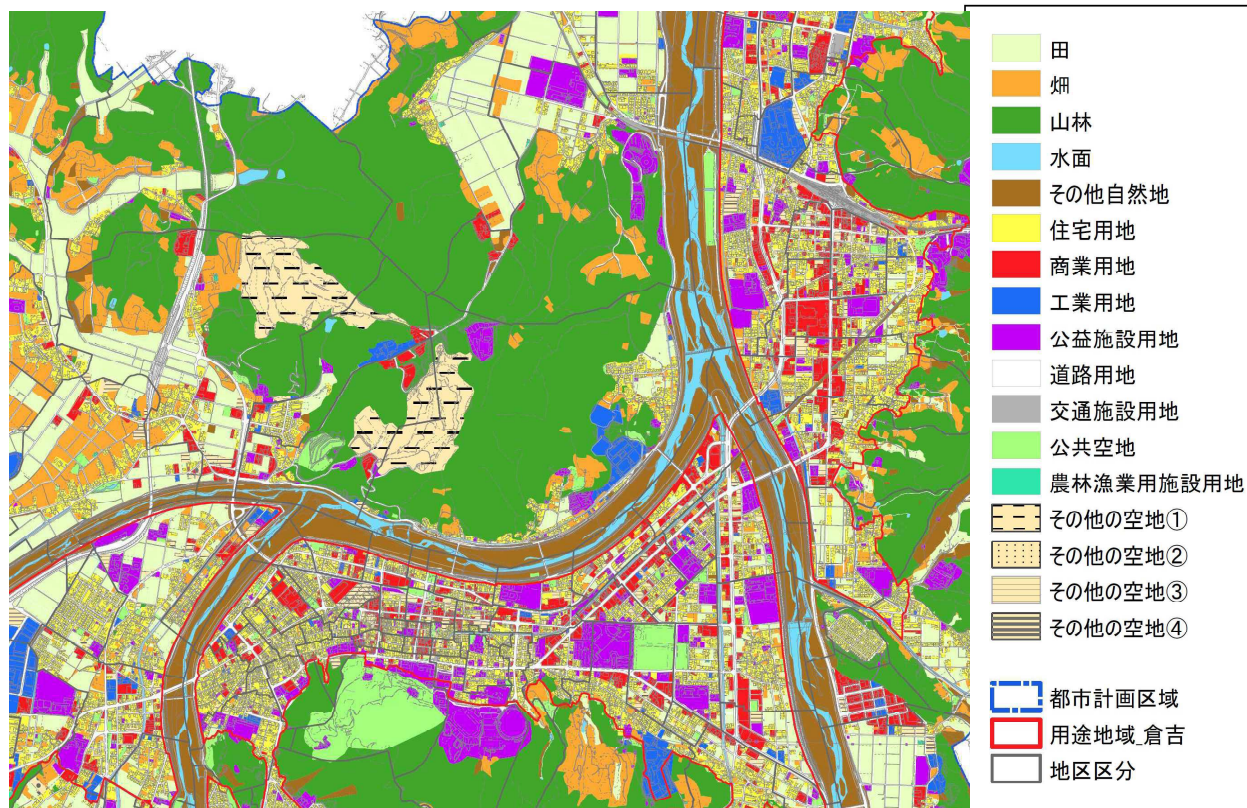
一方、打吹地区は長い歴史の中から発展し、市役所等の行政機関、文化・スポーツ施設等の公共公益施設が多数集積していることに加えて、伝統的建造物群等の歴史的な資源をいかした観光施設等が数多く集積しているなど、駅周辺地区とは異なる役割を果たしている。また令和２年１月には市役所第２庁舎が同地区内に新たに整備されるなど活動の継続化が図られている。

両地区をつなぐ地域であるパークスクエア・バス通り沿線地域では、地方公共団体である鳥取県の中部の出先機関である中部総合事務所や、市立図書館、二十世紀梨記念館、交流施設等で構成される文化交流複合施設「パークスクエア」が存在している。



4) 土地利用

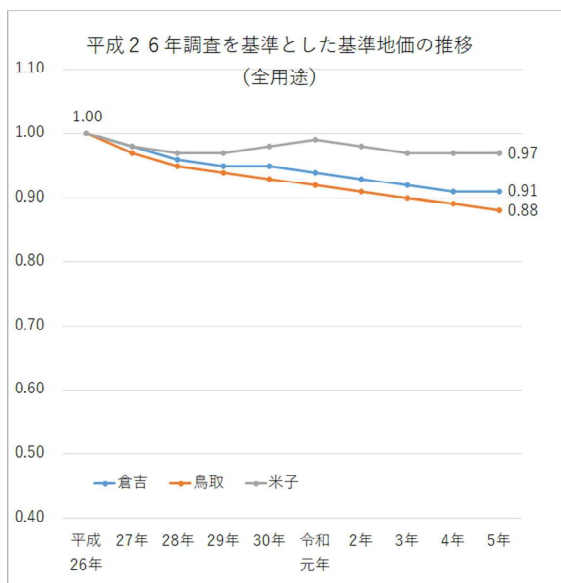
駅周辺地区は、倉吉駅を起点として、主要幹線道路沿道に商業施設が集積し、その周りに住宅用地が広がっている。打吹地区は市役所をはじめとした公共施設が多く集積しており、昔ながらの商業用地と住宅用地が混在している。敷地規模と建物規模については、打吹地区は敷地割・建物規模が小さいのに対して、駅周辺地区及び上灘地区は敷地規模と建物規模が大きい。



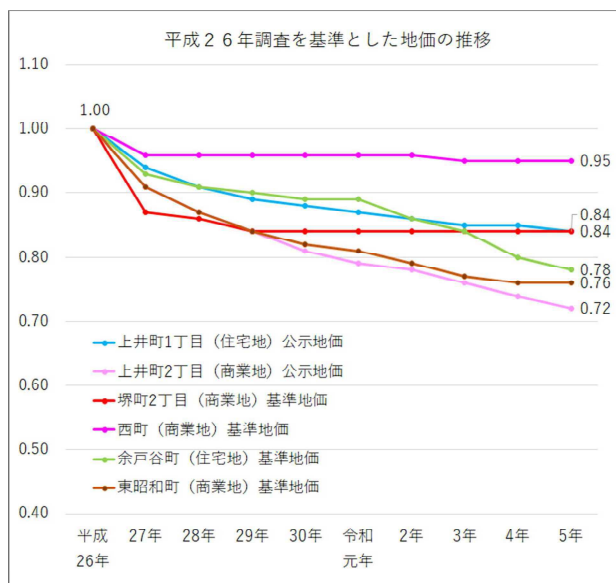
出典：令和元年度鳥取県都市計画基礎調査（土地利用現況図）

○地価

鳥取県調査による地価の推移をみると、平成26年を基準にして、米子市は概ね横ばいとなっている。一方、倉吉市、鳥取市は右肩下がりの減少が続き、令和5年には平成26年の約9割まで低下している。平成26年を基準にした倉吉市の中心市街地の地価の推移をみても同様に下落が続いており、特に商業地は7割まで下がっている地点もあり、下落幅が大きい。



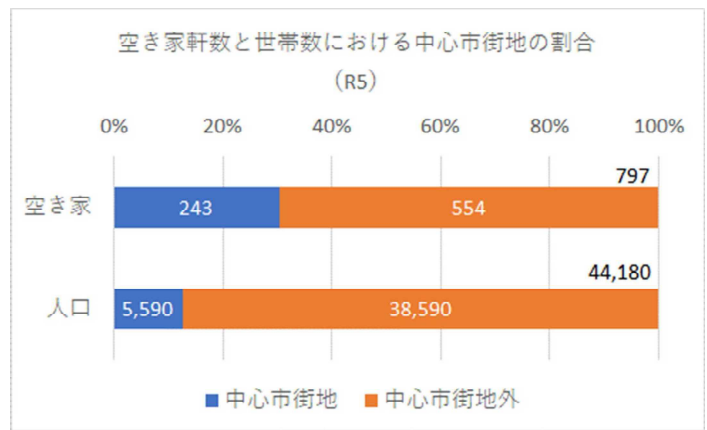
出典：各年 基準地価



出典：各年 基準地価および公示地価

○空き家の立地状況

令和6年1月末時点では、倉吉市の空き家は797戸となっており、その約30%の243戸が中心市街地に立地している状況となっている。倉吉市の人口（44,180人）に対する中心市街地の人口（5,590人）の割合が約13%であることから、中心市街地における空き家の集積は顕著と言える。



出典：倉吉市空き家調査、住民基本台帳（R6年1月末現在）

5) 交通

倉吉駅と多数の路線バスや長距離バスが乗り入れるバス交通の拠点が一体化した交通結節点を擁する。倉吉市内では多数の路線でバスが運行されており、特に倉吉駅から打吹地区の間は路線が集中している。これにより、中心市街地内では日中でも5～10分の間隔でバスが運行されるなど、公共交通の利便性は高い。

倉吉駅から西倉吉までの中心市街地を通る路線は17路線、上下線合わせて約290本のバスが運行されており、自動車利用が移動の中心を占める倉吉市においても、交通手段としてバス交通が一定の役割を果たしている。



路線名	本数		
	上り	下り	計
1 関金線	21	20	41
2 パークスクエア線	7	7	14
3 市内線	2	1	3
4 広瀬線	8	8	16
5 高城線	7	6	13
6 北谷線	6	5	11
7 社線	7	10	17
8 栄線	3	4	7
9 北条線	9	9	18
10 橋津線	16	17	33
11 松崎線	7	8	15
12 赤碕線	12	12	24
13 上井・三朝線	19	17	36
14 三朝線	11	13	24
15 穴鴨線	2	3	5
16 小河内線	1	0	1
17 横田線	4	5	9
合計	142	145	287

出典：日交及び日ノ丸バス時刻表（平日）より集計

(3) 地域住民のニーズ等の把握・分析

① 中心市街地に関するアンケート（令和6年7～8月実施、対象約2,700人、回答500人）

令和6年7月～8月に市民アンケートを実施したところ、現在の中心市街地の印象は、「治安が良い」という印象が強い。一方、「娯楽施設の充実」や「公共交通機関の便利」、「働く場所が充実」などへの不満が多い結果となった。

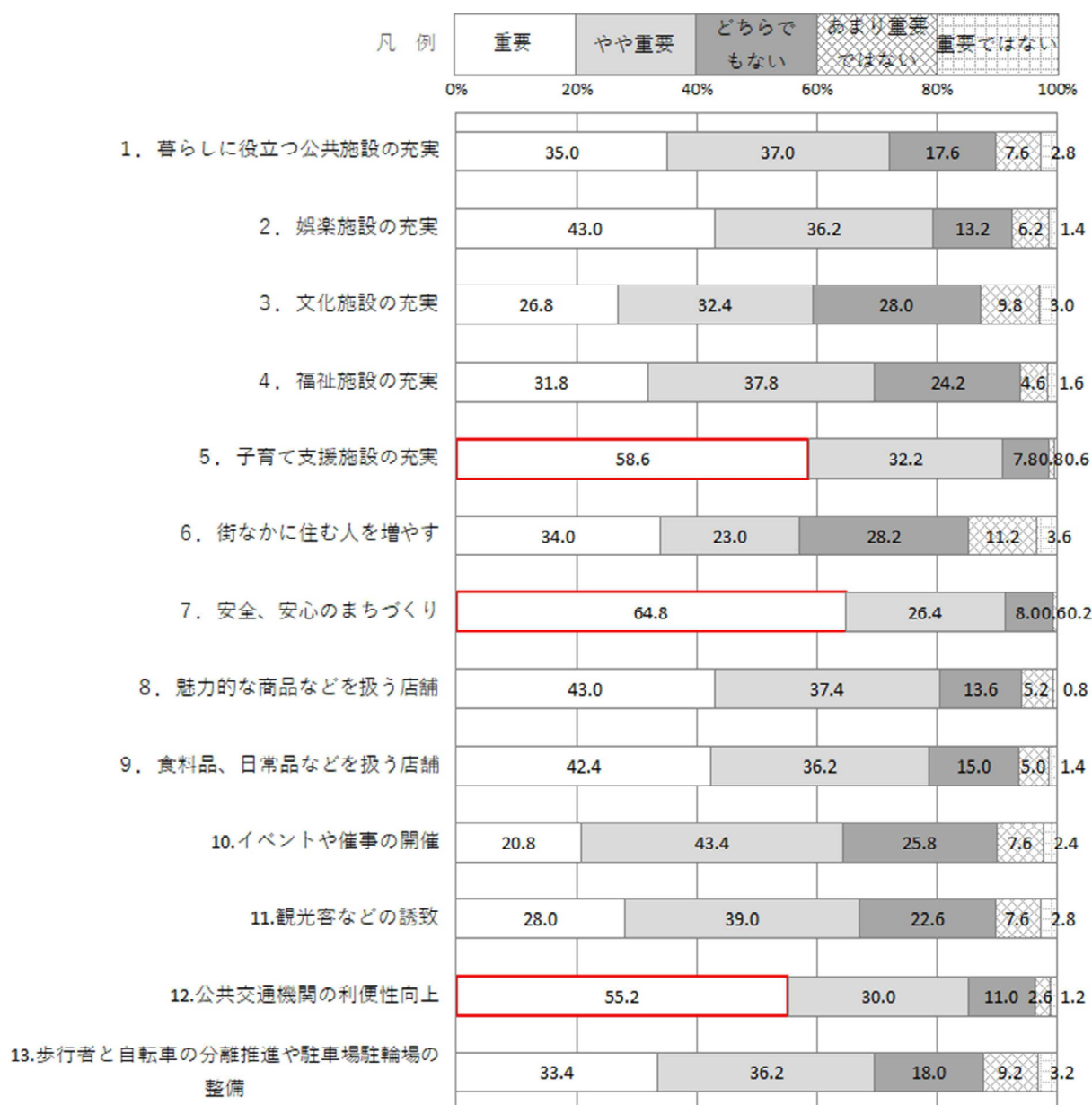
今後、中心市街地を活性化するためには、「子育て支援施設の充実」、「安全・安心のまちづくり」「公共交通機関の利便性向上」が重要であるという意見が特に多く、便利であり、かつ、住む人の安全・安心が感じられる環境づくりの必要性が示された。

《現在の中心市街地の状況についての印象》



出典：令和6年倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査

《今後、中心市街地を活性化するために重要だと思われるもの》

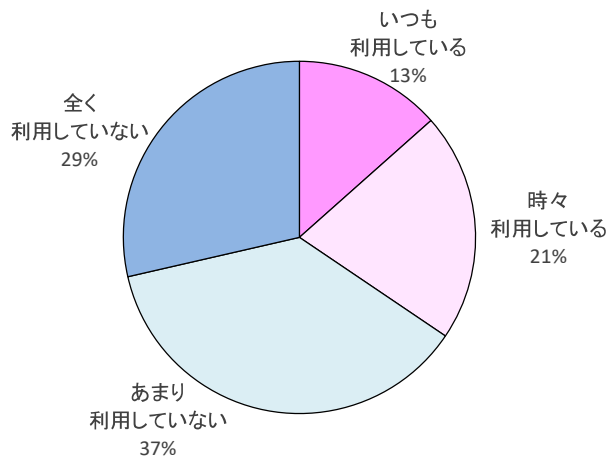


出典：令和6年倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査

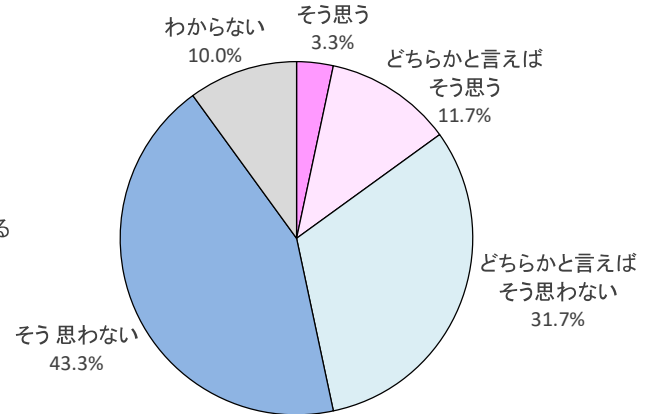
②令和5年度倉吉市民意識調査（令和5年4月～6月、対象約2,500人、回答957人）

令和5年4月～6月に倉吉市民の生活実態や問題意識・市の政策についての満足度を把握し、今後のまちづくりの方針や施策の展開の参考にするための意識調査のなかで、倉吉駅を中心とした上井地区（倉吉駅周辺地区）や成徳・明倫地区（打吹地区）についての利用実態や満足度について調査をしたところ、駅周辺地区や打吹地区の「商店街の利用状況」は、35%の市民が定期的に利用している一方で、「買い物のしやすさや魅力」については、75%の市民が否定的な回答をしている。

《日頃から上井地区や成徳・明倫地区
の商店街を利用しているか》



《上井地区や成徳・明倫地区の商店街は
買い物しやすい魅力があるか》



出典：令和 5（2023）年度倉吉市民意識調査・報告書（市内の約 2,500 人対象）

③市民意見交換会

- ・令和 5 年 6 月 8 日に、鳥取看護大学・鳥取短期大学の学生 29 名と市長が意見交換を行いました。学生からは「大学帰りに駅周辺で楽しめる場所、無料で勉強できる場所がほしい」「バスや J R で I C カードが使えるようにして欲しい」という意見があった。また、就職に関する話題では、「リモートで働ける環境が整えば、都会の企業でも倉吉で働ける魅力になるのでは」「職場の風通しや雰囲気の良さが就職先の決め手になる」という意見があった。
- ・令和 6 年 2 月 11 日に、倉吉市に移住された方々と市長が意見交換を行いました。参加者からは、「ある程度長期期間で滞在し、地域や企業と交流ができるお試し住宅のプランがあってもいいのでは」「倉吉で暮らす外国の方のために、外国語対応の情報発信の強化を」「倉吉を活気づけたいと思っている移住者がもっと意見交換できる機会を」といった意見があった。

④関係機関からの要望・提言

- ・倉吉商工会議所からは、移住・定住対策、外国人雇用対策強化、企業への各種補助金等の充実、人材バンクの設置、空き家・空き店舗・古民家等の調査・活用体制の構築、観光コンテンツの活用・プロモーション推進、市内回遊動線の整備、円形劇場活性化、交通便利性の向上についての要望を受けている。

（４）これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

倉吉市は、法に基づかない計画として、独自に平成 14 年中心市街地活性化基本計画を策定し、打吹地区の一部である成徳地区を中心とした区域において、「古い街並みの保存活用と観光資源を活かした回遊性の創出」を整備テーマにし、観光や商業の活性化、および快適な生活環境整備を中心とした事業を実施してきた。

その後、平成 27 年 6 月に第 1 期中心市街地活性化基本計画を策定し、「みんなでつくる活気とにぎわいの場、暮らしよい元気な中心市街地」を基本テーマとしながら、「①安全・安心で快適に暮らせる生活中心のまちづくり」「②生活文化の薫る歴史的な街並みを活かした観光・交流拠点のまち

づくり」「③都市型産業の育成やビジネス創出へとつながるまちづくり」の方針のもと各種事業を展開してきた。

令和2年3月には、2期計画の認定を受け、「みんなで進める復興と福高～レトロとクールとの融合により新たな活気とにぎわいの溢れるまち～」をテーマに、「①みんなで積極的に住みたく暮らしたるの賑わい再生を目指すまち」「②歴史的資源とポップカルチャーを活かし観光おもてなし力の向上を目指すまち」「③多種多様なビジネスが活性化し地域の商業活動の発展を目指すまち」の方針のもと、中心市街地の活性化に向けた取組の更なる推進を図ってきた。

第2期計画の主要事業と進捗状況は以下のとおりである。

- ・小川家整備活用事業では、令和3年11月3日に庭園「環翠園」が一般公開され、新たな賑わいの創出が期待されたが、新型コロナウイルス感染予防のため受入を週末に限定するとともに事前予約制としており入館者数が伸びてきていない状況である。
- ・倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業では、小川家住宅及び高多家住宅の建物調査及び宿泊事業に向けての基本設計を終えており、令和7年5月より改修工事に着手した。令和8年春のグランドオープンを目指し、オープン後を見定めた観光コンテンツの造成を検討する。
- ・第1期計画時に整備した施設を活用する打吹回廊活用事業及び円形劇場くらしフィギュアミュージアム活用事業では、新型コロナウイルス感染症の影響によりイベントが実施出来なかったり、県外からの観光客はもとより、県内・市内からの来訪も途絶えたりと、思うような活用が出来なかった。令和5年5月からは新型コロナウイルス感染症が第5類感染症へ移行され、誘客イベント等の実施が出来るようになり、観光客は徐々に回復している状況にある。
- ・パークスクエア・バス通り沿い線地区暮らし・にぎわい再生事業では、新設する鳥取県立美術館に併設する各種交流イベント等に活用できるホールやギャラリーの整備が進んでおり、令和7年3月に開館予定となっている。

①基本的な方針及び目標達成状況

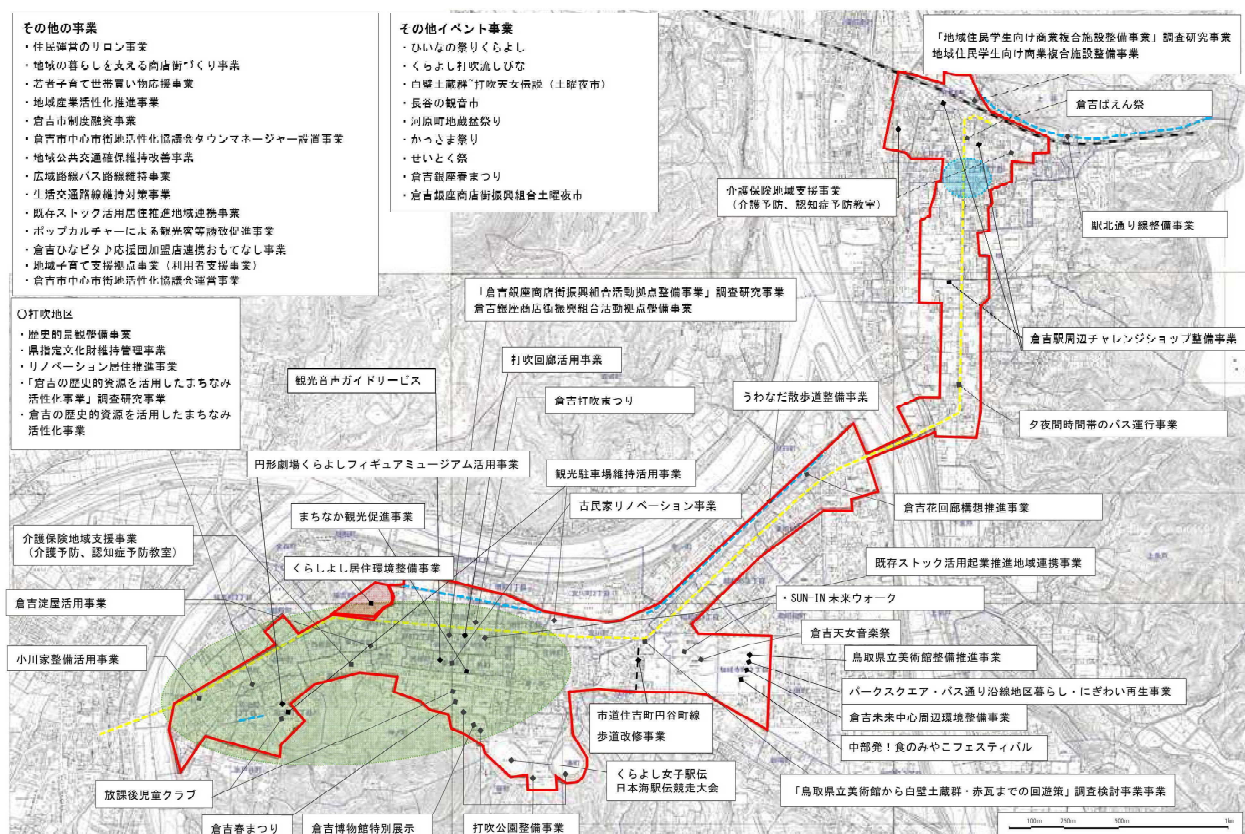
基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	達成状況
みんなで積極的に住みたく暮らしたるの賑わい再生を目指すまち	目標① みんなで積極的に住みたく暮らしたるの賑わい再生を目指すまち	中心市街地全体の人口の社会増減(人)	△177人 (H26-R1)	±0人 (R2-7)	△25人 (R2-6)	未達成
歴史的資源とポップカルチャーを活かし観光おもてなし力の向上を目指すまち	目標② 歴史的資源とポップカルチャーを活かし観光おもてなし力の向上を目指すまち	中心市街地における観光入込客数(人)	383,300人 (H30)	421,400人 (R6)	304,985人 (R5)	未達成
多種多様なビジネスが活性化し地域の商業活動の発展を目指すまち	目標③ 多種多様なビジネスが活性化し地域の商業活動の発展を目指すまち	中心市街地における創業事業所数(件/年)	平均6.8件/年 (H27-30)	平均10件/年 (R2-R6)	平均10.5件/年 (R2-R5)	達成

②事業の進捗状況

本市では、合計 65 事業を計画し、令和 6 年度までに完了あるいは実施中の事業が 53 事業、未着手の事業は 12 事業であり、事業の実施率は 81.5%となっている。

■2 期計画掲載事業一覧表

事業分類	活性化の目標			【合計】	令和6年度までに完了または実施中	未着手
	みんなで積極的に住み たくなる暮らしの 賑わい再生を 目指すまち	歴史的資源と ポップカルチャー を活かし観光 おもてなし力の 向上を目指す まち	多種多様な ビジネスが 活性化し地域 の商業活動の 発展を目指す まち			
市街地の整備改善	3	4	0	7	6	1
都市福利施設の整備	3	3	0	6	5	1
街なか居住の推進	6	0	0	6	4	2
経済活力の向上	2	25	14	41	34	7
公共施設の利便性の 向上、その他	5	0	0	5	4	1
【合計】	19	32	14	65	53	12



■2 期計画の個別事業の進捗状況（令和6年度末見込）

事業分類	事業番号	みんなで積極的に住み たくなる暮らしの 再生を目指すまち	歴史的資源とポ ップカルチャーを 活かした観光活 かすおもしろさ の向上を目指すまち	多種多様な ビジネスが活 性化した商業 地域の発展を 目指すまち	事業名	事業主体	進捗状況
市街地の 整備改善	1		●		歴史的景観整備事業	倉吉市、建 物所有者	実施中
	2	●			市道住吉町円谷町線歩道 改修事業	倉吉市	実施中
	3		●		歴史的景観整備事業	倉吉市、 建物所有者	実施中
	4	●			駅北通り線整備事業	鳥取県	実施中
	5	●			うつぶき散歩道線整備事業	倉吉市	未着手・ 未実施
	6		●		観光駐車場維持活用事業	倉吉市	実施中
	7		●		「鳥取県立美術館から白壁土蔵 群・赤瓦・明倫エリアまでの回 遊策」調査検討事業	倉吉市	実施中
都市福利 施設の整備	8	●			パークスクエア・バス通り沿線 地区暮らし・にぎわい再生事業	鳥取県	完了
	9		●		倉吉未来中心周辺環境整備事業	倉吉市	完了
	10	●			打吹公園整備事業	倉吉市	実施中
	11		●		県指定文化財維持管理事業	県指定文化 財保有者	実施中
	12		●		鳥取県立美術館整備推進事業	鳥取県	完了
	13	●			地域子育て支援拠点事業 (利用者支援事業)	倉吉市	未着手・ 未実施
居住環境の 向上	14	●			住民運営のサロン事業	倉吉市	実施中
	15	●			介護保険地域支援事業 (介護予防教室、認知症予防教 室など)	倉吉市	実施中
	16	●			リノベーション居住推進事業	倉吉市	実施中
	17	●			放課後児童クラブ運営	倉吉市	実施中
	18	●			くらしよし居住環境整備事業	民間事業者	未着手・ 未実施
	19	●			既存ストック活用居住推進地域 連携事業	民間事業 者、倉吉市	未着手・ 未実施
経済活力の 向上	20		●		倉吉打吹まつり	倉吉打吹ま つり実行委 員会	実施中
	21		●		倉吉ばえん祭	倉吉ばえん 祭実行委員 会	実施中

経済活力の 向上	22		●		倉吉春まつり	倉吉春まつり振興会	実施中
	23	●			くらよし女子駅伝	倉吉市、一般財団法人鳥取陸上競技協会、新日本海新聞社	実施中
	24		●		倉吉博物館特別展ほか展示会	倉吉市	実施中
	25		●		倉吉天女音楽祭	倉吉天女音楽祭実行委員会	実施中
	26			●	地域の暮らしを支える商店街づくり事業	倉吉市	実施中
	27		●		倉吉ひなビタ♪応援団加盟店連携おもてなし事業	倉吉ひなビタ♪応援団	実施中
	28			●	倉吉市中心市街地活性化協議会運営事業	倉吉商工会議所	実施中
	29			●	倉吉市中心市街地活性化協議会タウンマネージャー設置事業	倉吉商工会議所	実施中
	30			●	「倉吉銀座商店街振興組合活動拠点整備事業」調査研究事業	倉吉銀座商店街振興組合	未着手・未実施
	31			●	倉吉銀座商店街振興組合活動拠点整備事業	倉吉銀座商店街振興組合	未着手・未実施
	32			●	倉吉駅周辺チャレンジショップ整備事業	上井商工連盟、倉吉市中心市街地活性化協議会	未着手・未実施
	33			●	「地域住民学生向け商業複合施設整備事業」調査研究事業	(株)アナログ	未着手・未実施
	34			●	地域住民学生向け商業複合施設整備事業	(株)アナログ	未着手・未実施
	35			●	古民家リノベーション事業（クラフトビール製造販売）	倉吉ビール(株)	完了
	36		●		SUN×IN 未来ウォーク	NP0 法人未来	実施中
	37		●		中部発！食のみやこフェスティバル	中部発！食のみやこフェスティバル事務局	実施中
	38		●		日本海駅伝競走大会	一般財団法人鳥取陸上競技協会、新日本海新聞社	実施中
	39		●		ひいな祭りくらよし	倉吉ライオンズクラブ	実施中

経済活力の 向上	40		●		くらよし打吹流しびな	倉吉打吹ライオンズクラブ	実施中
	41		●		白壁土蔵群～光の回廊～打吹天女伝説まつり（土曜夜市）	白壁土蔵イベント実行委員会	実施中
	42		●		河原町地蔵盆祭り	河原町地蔵祭り実行委員会	実施中
	43		●		かつさま祭	かつさま夏祭実行委員会	実施中
	44		●		せいとく祭	成徳地区振興協議会	実施中
	45		●		長谷の観音市	長谷の観音市実行委員会	実施中
	46	●			若者子育て世帯買い物応援事業	民間事業者（協賛店）	実施中
	47			●	地域産業活性化推進事業	倉吉市	未着手・未実施
	48			●	倉吉市制度融資事業	倉吉市	実施中
	49		●		ポップカルチャーによる観光客等誘致促進事業	倉吉市	実施中
	50		●		観光音声ガイドサービス	倉吉市	完了
	51			●	倉吉銀座春まつり	倉吉銀座商店街振興組合	実施中
	52			●	倉吉銀座商店街振興組合土曜夜市	倉吉銀座商店街振興組合	実施中
	53		●		「倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業」調査研究事業	㈱赤瓦、倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中
	54		●		倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業	㈱赤瓦、倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中
	55		●		小川家整備活用事業	小川記念館財団	実施中
	56		●		倉吉淀屋活用事業	倉吉市	実施中
	57		●		円形劇場くらよしフィギュアミュージアム活用事業	㈱円形劇場、倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中
	58		●		打吹回廊活用事業	㈱打吹回廊、倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中

	59		●		まちなか観光促進事業	倉吉市、倉吉観光MICE 協会	実施中
	60			●	既存ストック活用起業推進地域連携事業	(株)打吹回廊、倉吉銀座商店街振興組合	未着手・未実施
公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進	61	●			夕夜間時間帯のバス運行事業	バス事業者	実施中
	62	●			地域公共交通確保維持改善事業	バス事業者	実施中
	63	●			倉吉花回廊構想推進事業	上灘地区振興協議会	未着手・未実施
	64	●			広域路線バス路線維持事業	バス事業者	実施中
	65	●			生活交通路線維持対策事業	バス事業者	実施中

(5) 中心市街地活性化の課題

第1期及び第2期中心市街地活性化基本計画の取り組みが実施され、9年5ヶ月が経過した。中心市街地活性化に資する各種施設整備やソフト事業を実施したものの、平成28年の鳥取県中部地震及び令和2年初旬から発生した新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、中止や延期となった事業もあり、当初期待していた成果を得ることができず、その対策は喫緊の課題となっている。

課題1 人口減少及びコミュニティの衰退

生産年齢人口の減少により、今後地域経済の活力が低下することが懸念されることに加え、高齢者の増加にともなう福祉需要もますます増大する。また、高齢化率の上昇による、地域の共助機能・防災力の弱体化も懸念される。そのため区域内の人口を維持する対策が必要である。

課題2 観光来街者数の伸び悩み

新型コロナウイルス感染症による大きな打撃を受け、観光等による来訪者も伸び悩む傾向にある。また、依然として、日帰り観光客や他地域に宿泊した立ち寄り旅行客が多く、市内の滞在時間が短いため観光消費額の増大に繋がっていない。そのため、従来からある観光施設及び新たに整備された観光施設の双方について活用策を実施するとともに、中心市街地における宿泊者数の増加や周遊性の向上に向けた対策を講じ、区域内における滞在時間の延伸を図る中でより多くの施設来訪者を確保する必要がある。

課題3 地域の担い手となる新規創業者数の確保

人口減少や生産年齢人口の減少、店舗立地の大型化と郊外化などにより、中心市街地の卸売業・小売業等、商業機能の低下が著しいだけでなく、宿泊・サービス業等の都市型サービス産業にも停滞の傾向がみられる。さらに、中心市街地では、建築物の老朽化が進み、空き家や空き店舗が増加するなど、防災・防犯上の問題が顕著になりつつある地区もみられる。そのため、空き家・空き店舗を活用した新規創業に対する対策が必要である。

(6) 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

①中心市街地の基本テーマ

美術館のある新たなまちの市街地活性

～歴史とアートを巡る賑わい創出～

鳥取県立美術館の開館を契機に、多彩な芸術と倉吉市固有の歴史・文化を巡り、体感するまちづくりを目指し、県中部地域の玄関口という特性を活かしつつ、地域のやる気と創意工夫のもとで個性豊かな商業活動や新たな起業が活発に展開され、人が周遊・滞在し、地域経済が着実に循環するまちとして、居心地がよく、歩いて楽しく、暮らしよい活気と賑わいのある中心市街地。

②活性化の基本的な方針

i) 積極的に住みたくなる暮らしの賑わい再生を目指すまち

生活環境の整備、新たな居住スタイルを楽しめる移住定住支援、多様な主体が支え合う環境づくりを行うことにより、お年寄りが不便さや孤独を感じずに暮らすことができ、また子育て世代にとっても快適に住むことができる、さらには市外や県外からもその環境に魅力を感じて新たな移住者・定住者が増え続けるような生活環境を備えたまちを目指す。

ii) 歴史的資源とアートを活かし観光機能の向上を目指すまち

倉吉を訪れる観光客をはじめとする訪問者が、ゆっくりと周遊・滞在し、倉吉ならではの歴史的資源や生活文化、芸術を体験し、楽しめる環境を整備し、インバウンドを含めた観光入込客数や宿泊者数の増加及び消費の拡大へとつながるまちを目指す。

iii) 多様なビジネスが活性化し地域の商業活動の発展を目指すまち

中心市街地における産業・経済活動の健全な維持・継承を図るとともに、将来の倉吉の産業・経済の高付加価値化、ブランド化、独自性の確立や個性化へとつながる新たな息吹とするため、新たな事業活動等の起業、誘致を推進するまちを目指す。